

Protocollo n. 44104
del 14.06.2022

Direzione Provinciale di Livorno - Ufficio Provinciale - Territorio

Via Lambredi, civ. 71 - 57100 Livorno tel. 0586 013413 - dp.livorno.upt. livorno@agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore locativo di una unità immobiliare a destinazione ufficio, posta in comune di Livorno Largo Strozzi n. 1 angolo Via del Monte D'Oro.



committente

Camera di Commercio di Maremma e Tirreno - Piazza del Municipio n.48- 57100 Livorno

R.d.P. prot. n. 44104 del 14/06/2022

Relazione di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore locativo di una unità immobiliare a destinazione ufficio, posta in comune di Livorno Largo Strozzi n. 1 angolo Via del Monte D'Oro.

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
2.1 Notizie di carattere generale.....	3
2.2 Caratteristiche del bene da stimare	5
2.3 Utilizzo attuale.....	8
2.4 Identificazione catastale.....	8
2.5 Consistenza.....	8
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI.....	9
3.1 Quadro normativo vigente.....	9
3.2 Applicazione di norme cogenti.....	9
3.3 Descrizione urbanistica	9
3.4 Certificazioni di conformità	11
3.5 Contratti di locazione.....	11
3.6 Servitù ed altri diritti reali	11
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	11
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	11
4.2 Individuazione dello scopo della stima	12
4.3 Analisi del mercato immobiliare.....	12
4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	14
5. CONCLUSIONI.....	30
ALLEGATI	32

1. PREMESSA

La Camera di Commercio di Maremma e Tirreno con sede in Livorno, Piazza del Municipio n. 48 ha richiesto, con nota prot. 13280 del 27.05.2022 all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Livorno-Territorio, la stipula di un accordo di collaborazione per la redazione di una perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore locativo di una unità immobiliare a destinazione terziaria, posta in comune di Livorno, Largo Strozzi n. 1 angolo Via del Monte D’Oro di proprietà della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Maremma e del Tirreno come specificato al successivo paragrafo 2.4.

L’Ufficio Provinciale di Livorno-Territorio con Pec del 10.06.2022 protocollo n. 43402 trasmetteva alla Camera di Commercio di Maremma e Tirreno la proposta di accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, pervenuta allo scrivente Ufficio in data 14.06.2022 ed acquisita al protocollo n. 44104.

L’ Ufficio provinciale di Livorno-Territorio, incaricato di eseguire la stima, ha esaminato la documentazione tecnica a disposizione necessaria per verificare lo stato dei beni, ha eseguito il sopralluogo interno in data 09/08/2022, ha acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa indagine estimale.

La documentazione trasmessa dal committente è costituita dalla planimetria catastale depositata con prot. LI0156103 in data 22/11/2013.

Non essendo stati forniti ulteriori elementi la presente relazione viene redatta sulla base dei seguenti presupposti:

- a. non sono state eseguite verifiche di dettaglio su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni, etc. Pertanto la presente valutazione si basa su quanto indicato e documentato dalla Committenza e si declina qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte, considerando le stesse perfettamente regolari;
- b. il bene viene valutato sulla base delle risultanze del sopralluogo.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2.1 Notizie di carattere generale

Il bene oggetto di stima, fa parte di un elegante edificio seicentesco ubicato nella zona centrale della città di Livorno, in Largo Strozzi n. 1 angolo Via del Monte D’Oro in prossimità della centralissima Piazza del Municipio e del Porto Mediceo (vedere figura 1 e 2). Nella zona, di fatto sufficientemente apprezzata dal punto di vista commerciale e residenziale, sono presenti attività commerciali di piccola e grande distribuzione (Struttura del Mercato Centrale Coperto di Livorno, Mercatini Rionali, OVS e altri numerosi negozi) e Uffici Pubblici (Sede del Comune, della Provincia, Sede della Guardia di Finanza, Sede del Tribunale, la stessa Camera di Commercio, Banca d’Italia ed alcuni Istituti bancari, Palazzo del Governo); è ben collegata con il resto della città dai mezzi di trasporto pubblico. Trattandosi di zona centrale a traffico limitato, seppur ben servita dai

mezzi pubblici, è presente carenza di parcheggio, consentito soltanto a pagamento oppure ai residenti muniti di contrassegno.

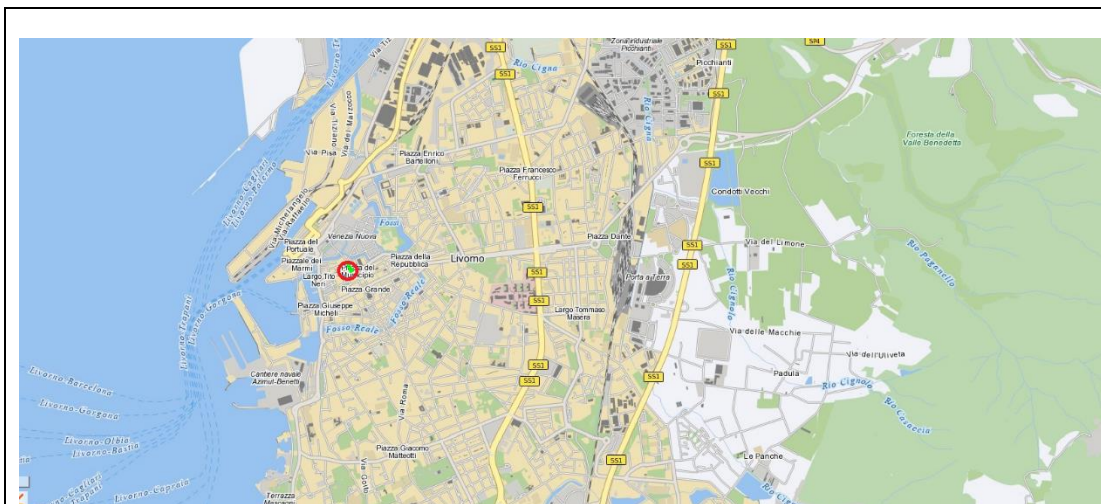


Figura 1 : Posizione dell'immobile nel contesto della città di Livorno



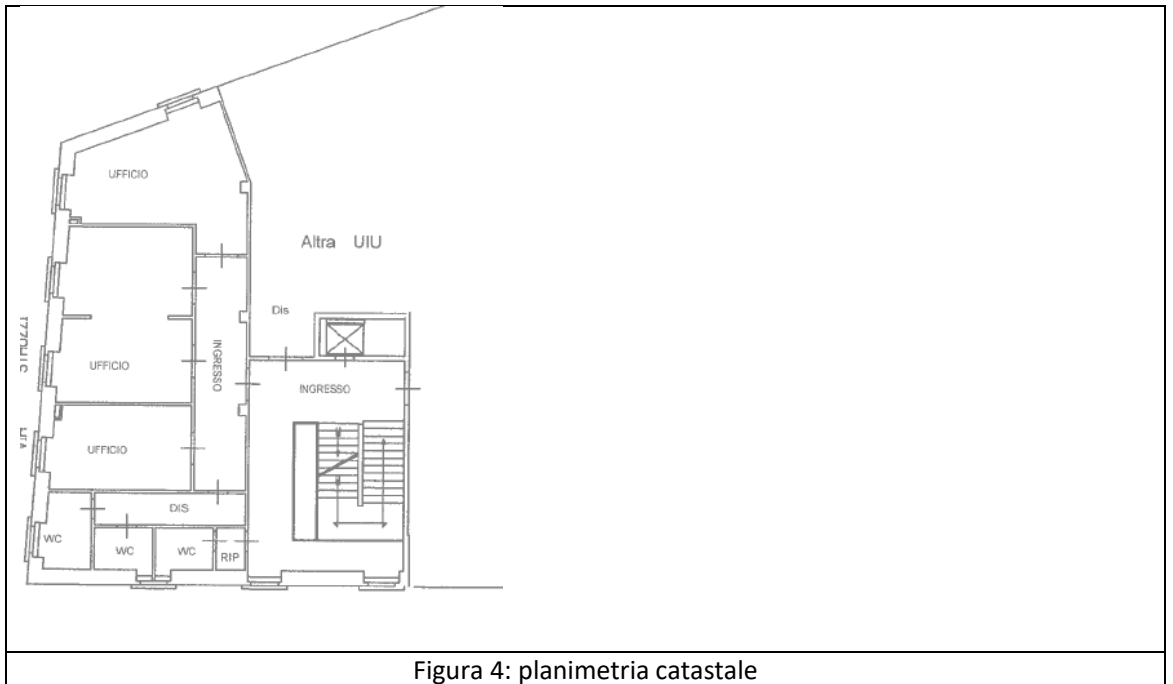
Figura 2: Vista aerea

2.2 Caratteristiche del bene da stimare

Oggetto di valutazione è una unità immobiliare a destinazione terziaria, posta al piano secondo e collocata nella parte nord di un più ampio fabbricato storico, sede della locale Camera di Commercio. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra e 1 piano seminterrato collegati tra di loro da scala a comune e ascensori. L'edificio ha una struttura in pietra, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in parte in legno ed in parte in alluminio e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Un elegante portico a tre archi, chiuso da cancelli in ferro con pilastri in pietra serena, si affaccia su Piazza del Municipio. In seguito alla ricostruzione post-bellica l'immobile è stato più volte ristrutturato per poter adattare gli ambienti alle esigenze camerali: questi interventi consentono oggi di affiancare il nucleo storico dell'edificio ad una parte moderna e funzionale che comprende anche un auditorium ed altre sale attrezzate per ospitare convegni ed eventi aperti al pubblico. L'unità immobiliare, attualmente sfitta, risulta essere composta da tre locali ad uso ufficio che si affacciano su Largo Strozzi angolo Via Monte D'Oro, collegati da un corridoio di ingresso sulla cui sinistra trovano posto due servizi igienici. Completa il bene un piccolo ripostiglio con accesso dall'esterno munito di servizio igienico (vedere planimetria figura 4). Gli ambienti presentano soffitti piani, pavimenti in buono stato di conservazione e manutenzione, porte in legno e vetro, infissi interni e esterni in alluminio e vetro; l'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato, e fornisce aria calda e fredda tramite "fancoil". L'immobile è stato realizzato in conformità del permesso di costruzione rilasciato con licenza in data 16/03/1970 n. 98 e si presenta in ottimo stato manutentivo con ottima luminosità e aerazione.



Figura 3: Particolare edificio vista Largo Strozzi





Particolare corridoio



Particolare accesso ufficio e ripostiglio



Particolare del corridoio di ingresso



Interno di un ufficio



Particolare servizio igienico



Particolare infissi

2.3 Utilizzo attuale

Dalle risultanze del sopralluogo e come da quanto precisato dalla Camera di Commercio con e-mail del 25/05/2022 l'unità immobiliare risulta attualmente sfitta.

2.4 Identificazione catastale

L'unità immobiliare da valutare è rappresentata al Catasto Fabbricati del comune di Livorno come segue:

Foglio	P.IIa	subalterno	Categoria/Classe	Vani/mc/mq.	Rendita (€)	Piano
94	898	618	A10/5	6	2.509.98	2



Figura 5: Estratto di mappa catastale foglio 94 particella 898

In base alla documentazione agli atti dell'Ufficio, il bene risulta intestato a:

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Maremma e del Tirreno C.F. 01838690491 proprietà per 1/1.

2.5 Consistenza

La consistenza dell'unità oggetto di valutazione è stata determinata graficamente sulla base della documentazione catastale presente in ufficio (planimetria catastale agli atti) verificata a campione in fase di sopralluogo. La superficie è stata misurata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature, secondo le Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il bagno e ripostiglio nel calcolo della consistenza sono stati considerati pertinenze esclusive accessorie non comunicanti a servizio dell'unità immobiliare pertanto come da D.P.R. 138/98 si attribuisce un coefficiente pari al 25% della superficie.

Foglio	P.IIa	Sub.	Descrizione	Superfici e mq	Coeff.omog.	Superficie commerciale raggugliata
94	898	618	Locali principali	154,00	1	154,00
			Bagno e ripostiglio	9,00	0,25	2,25
			Superficie commerciale raggugliata in c.t.			

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEI BENI

3.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R.380/2001 (TU edilizia), dalla L.R.n.65 del 2014 (Norme di Governo del Territorio), dal P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico regionale approvato con Delibera C.R.T. n.37 del 27/03/2015 dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Livorno e dallo Strumento Urbanistico Generale del Comune.

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano ulteriori contesti normativi rilevanti ai fini della valutazione del bene da stimare.

3.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

3.3 Descrizione urbanistica

3.3.1 Generalità

Il territorio del comune di Livorno risulta disciplinato in base al vigente strumento urbanistico da:

- Piano strutturale approvato con decreto Presidente di Giunta Regionale Toscana n. 145 del 21/07/1997 pubblicato sul B.U.R.T. N. 32 del 13/08/1997 e successive varianti;
- Regolamento Urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 24 marzo 1998, ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 25 gennaio 1999, pubblicata Sul B.U.R.T. n. 11 del 17.03.1999 e successive varianti;
- Piano strutturale 2 adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 26/07/2018, pubblicata sul B.U.R.T. n. 34 del 22/08/2018.

3.3.2 Destinazione urbanistica

In base al vigente Regolamento Urbanistico l'area in esame risulta normata

- dall' UTOE 1 "Pentagono Venezia";
- dall' art. 37 "S Aree per servizi";
- dall'art.11 "Aree di impianto storico".

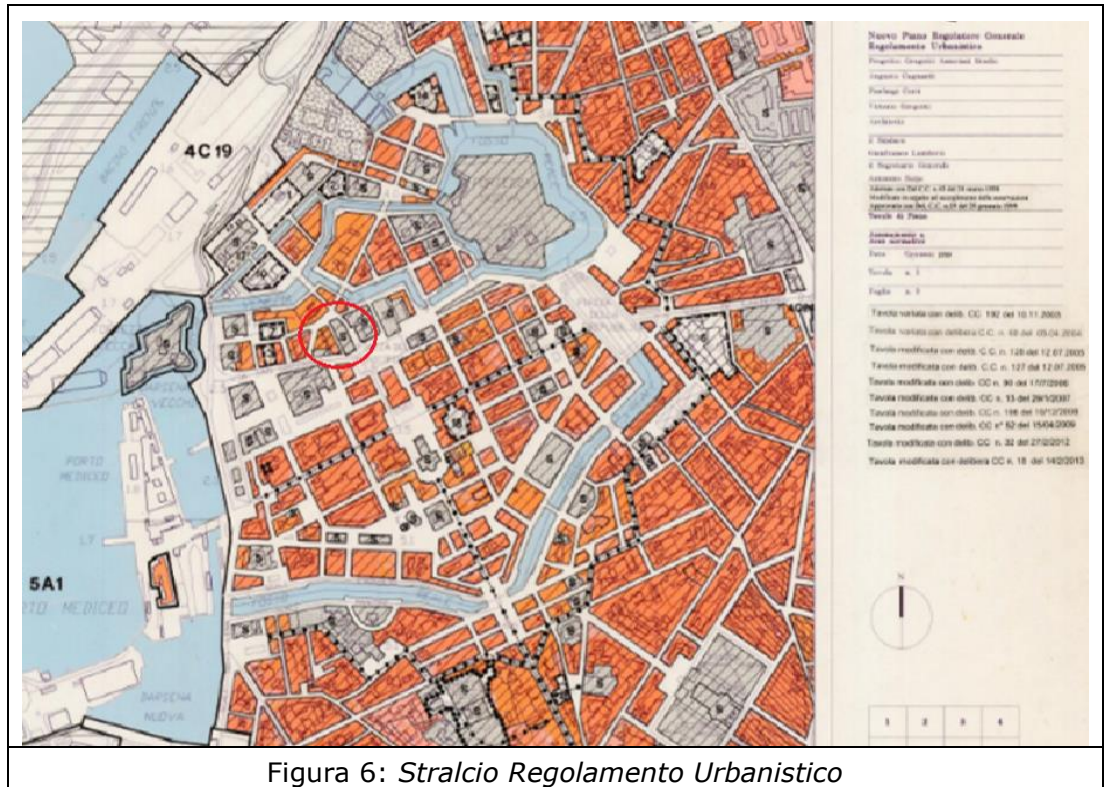


Figura 6: Stralcio Regolamento Urbanistico

Nelle aree per i servizi esistenti (art.37) sono consentite le destinazioni d’uso proprie del servizio insediato. Nuove destinazioni devono essere stabilite con Deliberazioni del Consiglio Comunale (C.C.). Nelle aree per i servizi previsti le destinazioni sono stabilite con Deliberazione del CC in sede di approvazione del progetto di opera pubblica o all’interno di Piani di Settore.

Nelle aree di impianto storico normate dall’Art. 11 la riqualificazione del tessuto edilizio e dell’ambiente urbano è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento quali “trasformazione mirata degli edifici tutelati-ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada-recupero degli spazi per parcheggio, giardini pubblici e privati” interventi integrativi e di completamento anche per la realizzazione di servizi pubblici compresi i parcheggi.

3.3.3 Prescrizioni urbanistiche

Dall’esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano in essere prescrizioni urbanistiche rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

3.3.4 Vincoli urbanistici

Dall’esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano in essere vincoli urbanistici rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

Non risulta alcuna potenzialità edificatoria residua.

3.4 Certificazioni di conformità

La Camera di Commercio, in base all'accordo di collaborazione, al fine di procedere all'espletamento dell'incarico, era tenuta alla trasmissione della seguente documentazione:

- Dati edilizi (concessione edilizia, pratiche edilizie successive all'edificazione, agibilità);
- Dati Urbanistici;
- Certificazioni di conformità alle norme vigenti con riferimento ai seguenti ambiti: prevenzione incendi, impianto elettrico, impianto di climatizzazione, sicurezza nei luoghi di lavoro, statica/collauda strutture, deposito calcoli di progetto) certificazione energetica.

Il Committente con e-mail inviata in data 27/07/2022 ha comunicato che per il bene in esame:

- è stata rilasciata "l'autorizzazione di abitabilità" in data il 07/08/1975;
- a seguito di verifica periodica è stato rilasciato "verbale verifica impianto di terra" effettuato il 03/12/2021;
- certificato di conformità impianto elettrico del 20/12/1994.

3.5 Contratti di locazione

Il Committente con e-mail inviata in data 25/05/2022 ha dichiarato che il bene in oggetto è libero da persone e cose, circostanza verificata in fase di sopralluogo.

3.6 Servitù ed altri diritti reali

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in valutazione, né la committenza ha fornito indicazioni specifiche in merito.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Lo scopo del giudizio, accennato in premessa, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore locativo in comune commercio dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici, sotto i quali può essere riguardato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore locativo". Il valore del canone di locazione rappresenta la stima del canone al quale, alla data di riferimento

della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere locato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (locatore e locatario) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Al fine di determinare il più probabile valore locativo, appare opportuno utilizzare la metodologia diretta che si esplica essenzialmente attraverso il procedimento comparativo. Le condizioni per l'applicabilità nella stima del valore del canone locativo sono:

- a) esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);
- b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- c) conoscenza dei canoni locativi di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene oggetto di stima, dello scopo della valutazione (determinazione del più probabile valore locativo), preso atto della destinazione d'uso dell'immobile (unità immobiliari a destinazione uffici), rilevata l'esistenza, nell'ambito di riferimento, di un mercato locativo di unità immobiliari a destinazione "terziaria", si è dell'avviso di redigere la stima secondo la metodologia diretta o sintetica.

In particolare la comparazione sarà eseguita in raffronto a immobili analoghi oggetto di contratto di locazione, con riferimento temporale prossimo a quello di valutazione, ovvero all'attualità. Considerate le particolari condizioni di mercato sopraindicate, si adotta il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA), tenendo debitamente conto dello stato manutentivo e delle caratteristiche tipologiche del fabbricato in questione.

4.2 Individuazione dello scopo della stima

Sulla base dell'accordo di collaborazione prot. n. 44104 del 14/06/2022 l'Ufficio ha proceduto alla determinazione all'attualità del più probabile valore locativo di una unità immobiliare destinata ad ufficio posta nel comune di Livorno Largo Strozzi 1.

4.3 Analisi del mercato immobiliare

4.3.1 Analisi generale del mercato

Per le locazioni di unità immobiliari a destinazione "ufficio" si precisa che non esistono specifiche pubblicazioni a supporto di una compiuta analisi di mercato. Nel Rapporto Immobiliare 2022 con dati riferiti al 2021 si evidenzia comunque che gli immobili locati ad uso non abitativo a livello nazionale sono circa 340.000, con un tasso di crescita più che doppio (+13,6%) sul 2020, rialzo evidentemente influenzato dalla ripresa dell'attività economica, ma comunque in riduzione rispetto al 2019 (-4,9%)¹. Sempre dal Rapporto Immobiliare 2022 si evidenzia come il rialzo coinvolga anche le compravendite nel comparto uffici

¹ Fonte : Rapporto Immobiliare 2022 – Il settore Residenziale – Pubblicazione OMI in collaborazione con Assilea.

con 12.419 unità compravendute nel 2021, il dato più alto registrato nell'ultimo decennio. L'incremento NTN² su scala nazionale rispetto al 2019 è stato del 17,8% mentre rispetto al 2020 del 30,7%. In tutte le macroaree territoriali si registrano incrementi, partendo da una variazione percentuale NTN 2021/2019 del 27,3%, fino ad arrivare al 12,2% del Nord Ovest mentre per il Centro il valore si aggira intorno al 21,6%. Per quanto riguarda la Toscana si registra un incremento del 27% in linea con i dati nazionali.

Nello specifico, dalla banca dati Omi, per il comune di Livorno, per il settore terziario, in riferimento alle NTN 2020/2019 si registra una diminuzione pari a -30%, riduzione più contenuta per le NTN 2021/2019 con valore che si aggira intorno al -15% (NTN 2021: 34 ;2020: 30; NTN 2019 :39). Nonostante il numero esiguo delle NTN, si evidenzia che il 2021 registra un incremento sul 2020 pari al +12%.

4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Al fine di analizzare il segmento di mercato delle unità immobiliari a destinazione "terziaria" sono state condotte indagini inerenti i contratti locativi registrati nel triennio 2019/2022, dalle quali è emersa una discreta vivacità del mercato evidenziata da un sufficiente numero di unità immobiliari locare nella zona "B1" (zona di ubicazione del bene), tali da consentire la costituzione di un campione costituito da 6 comparabili riferiti al primo semestre del 2022, primo e secondo semestre del 2021 e secondo semestre 2020.

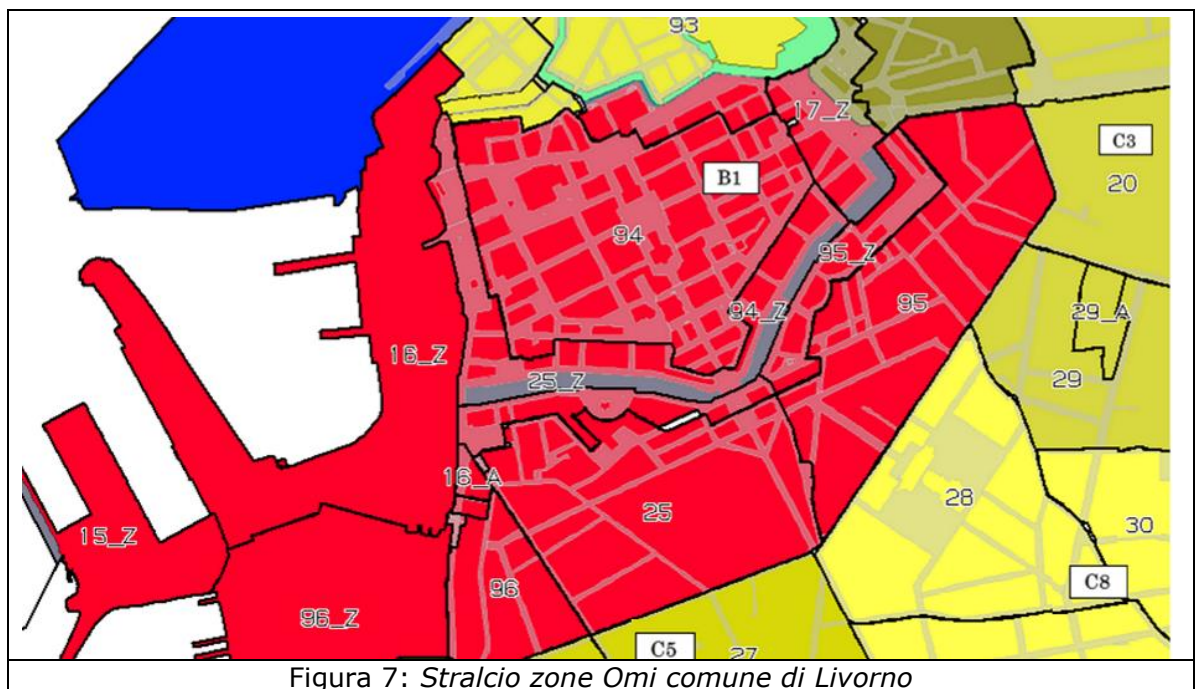


Figura 7: Stralcio zone Omi comune di Livorno

I dati valorizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la tipologia uffici,

² Con NTN si intende il numero di unità immobiliari compravendute, relativamente ai diritti di proprietà, "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non vale 1 bensì 0,5.

relativi al 2° semestre del 2021 (ultimo dato disponibile) risultano essere:

PERIODO 2° semestre 2021				
Fascia	Zona	Destinazione	Valori di Locazione (€/mq mese)	
			V. min	V.max
Centrale	B1	Uffici	5,8	9,6

Mentre per i periodi 1° e 2°/2021 e 2°/2020, epoca di reperimento delle locazioni utili alla formazione della costituzione del campione, i valori risultano essere:

PERIODO 1° semestre 2021				
Fascia	Zona	Destinazione	Valori di Locazione (€/mq mese)	
			V. min	V.max
Centrale	B1	Uffici	5,7	9,5
PERIODO 2° semestre 2021				
Fascia	Zona	Destinazione	Valori di Locazione (€/mq mese)	
			V. min	V. min
Centrale	B1	Uffici	5,8	9,6
PERIODO 2° semestre 2020				
Fascia	Zona	Destinazione	Valori di Locazione (€/mq mese)	
			V. min	V. min
Centrale	B1	Uffici	5,9	9,8

4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il canone locativo può essere considerato come la somma di una serie finita di canoni componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente valore componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative*, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero ecc.);
- qualitative ordinabili*, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (per es. scadente, normale, ottimo);
- quantitative non ordinabili*, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (per es. presente/non presente).

Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente canone componente, legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "canone implicito" (cioè quel canone

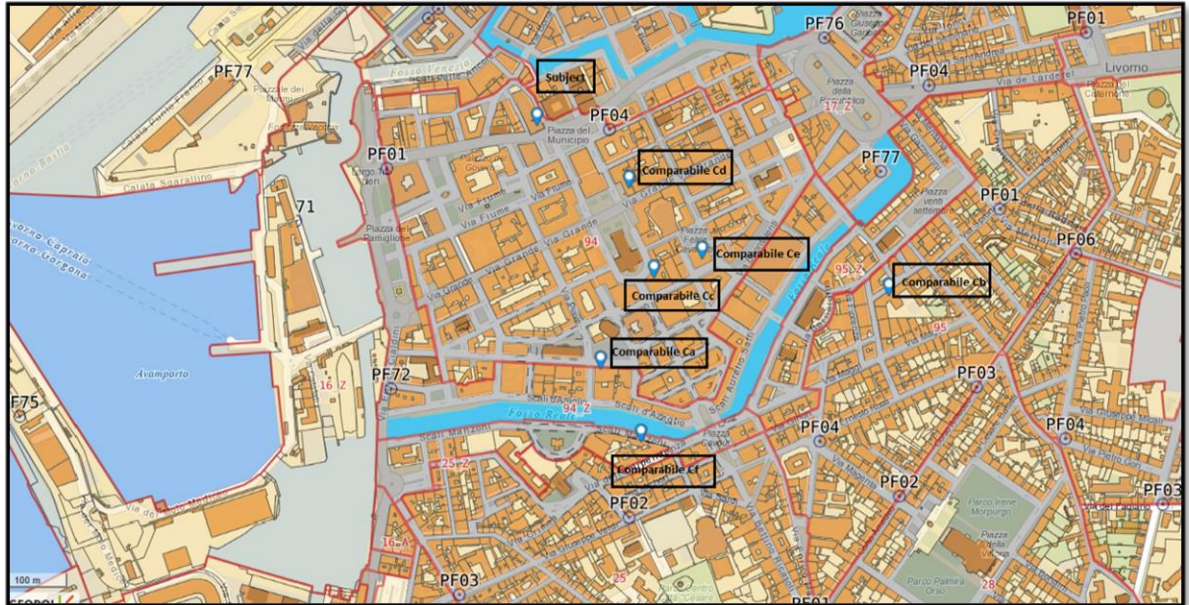
che esprime per definizione la variazione del canone totale al variare dell'unità di riferimento della caratteristica considerata).

Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il valore del canone locativo e le caratteristiche che più influenzano la sua costituzione, e che siano stati oggetto di atti di locazione stipulati in epoca prossima a quella della stima;
2. eventuale riallineamento dei canoni dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei canoni impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che il locatario ordinario è disposto a riconoscere al locatore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i canoni corretti dei suddetti beni e si determina il valore del canone locativo dell'immobile in stima come media aritmetica dei canoni corretti;
6. verifica che ciascun canone corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

4.4.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

Tenuto conto che il bene in esame per caratteristiche costruttive, architettoniche e dotazioni impiantistiche risulta essere a destinazione ufficio, rilevata l'esistenza di un mercato locativo di unità immobiliari a destinazione "terziaria", si ritiene di determinare il più probabile canone locativo imputabile alla unità immobiliare in esame assemblando un campione di riferimento costituito da immobili simili ed ubicati nella stessa zona Omi "B1". I risultati delle indagini condotte hanno consentito, di assemblare un campione costituito da sei immobili ubicati nella medesima zona Omi del subject (B1). Si elencano di seguito i dati riferiti ai sei comparables utilizzati:



Comparabile C_a

Fonte:	Locazione	
Estremi dell'atto:	contratto di locazione TZP20223T002947000001	
Canone annuo(€):	15.000,00	
Data dell'atto:	07/06/2022	
Comune:	Livorno	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	PIAZZA BENAMOZEGH
	Numero civico	17
Dati catastali	Sezione	—
	Foglio	94
	Particella	4053
	Subalterno	626
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Ufficio posto in Livorno Piazza Benamozegh con accesso dal n.c.17, (zona B1), della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 150,00, posta al 3° piano, locata ad un canone mensile di € 1.250,00, in ottimo stato di manutenzione e in normale stato manutentivo dell'edificio, con ottima luminosità e areazione e qualità distributiva di pregio. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito nel 1968, si sviluppa su 9 piani fuori terra ed 1 seminterrato ed è composto da 54 unità immobiliari a destinazione prevalentemente terziaria. Presenza di ascensore e di parcheggio a pagamento nelle immediate vicinanze.	

Comparabile C_b

Fonte:	Locazione	
Estremi dell'atto:	contratto di locazione TPZ20213T026324000001	
Canone annuo(€):	12.000,00	
Data dell'atto:	01/12/2021	
Comune:	Livorno	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	VIA FAGIUOLI
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	–
	Foglio	95
	Particella	2172
	Subalterno	624
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Ufficio posto in Livorno Via Fagioli con accesso dal n.c.3, (zona B1), della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 191,00, posta al 1° piano, locata ad un canone mensile di € 1.000,00, in normale stato manutentivo dell'edificio e dell'u.i.u., scadente la luminosità e areazione. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito in data anteriore al 1967, si sviluppa su 5 piani fuori terra ed è composto da 27 unità immobiliari a destinazione mista: residenziale e terziaria e 42 posti auto. Presenza di ascensore	

Comparabile C_c

Fonte:	Locazione	
Estremi dell'atto:	contratto di locazione TZP20213T000595000001	
Canone annuo(€):	19.200,00	
Data dell'atto:	01/01/2021	
Comune:	Livorno	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	Via Di Franco
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	–
	Foglio	94
	Particella	2370
	Subalterno	17
	Categoria	A/10

Descrizione ed ulteriori informazioni:	Ufficio posto in Livorno Via Di Franco in pieno centro cittadino alle spalle del duomo con accesso dal portico che circonda il fabbricato su 3 lati dal n.c. 9, (zona B1), della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 198,00, posta al 3° piano, locata ad un canone mensile di € 1.600,00, con ottima localizzazione di dettaglio vista l'ubicazione, in normale stato manutentivo dell'edificio e dell'u.i.u e con ottima luminosità e areazione. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito in data anteriore al 1967, si sviluppa su 7 piani fuori terra ed è composto da 35 unità immobiliari a destinazione mista: residenziale e terziaria. Presenza di ascensore.
---	---

Comparabile C_d

Fonte:	Locazione	
Estremi dell'atto:	contratto di locazione TZP20213T002361000001	
Canone annuo(€):	10.800,00	
Data dell'atto:	01/06/2021	
Comune:	Livorno	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	VIA PIERONI
	Numero civico	27
Dati catastali	Sezione	—
	Foglio	94
	Particella	1808
	Subalterno	22
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Ufficio posto in Livorno Via Pieroni in pieno centro cittadino con accesso dal n.c. 27 (zona B1), della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 167,00, posta al 4° piano, locata ad un canone mensile di € 900,00, con ottima localizzazione di dettaglio visto l'ubicazione, con scadente stato manutentivo dell'u.i.u. e in normale stato manutentivo dell'edificio. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare risale al 1952, si sviluppa su 8 piani fuori terra ed è composto da 58 unità immobiliari prevalentemente con destinazione "ufficio". Presenza di ascensore.	

Comparabile C_e

Fonte:	Locazione	
Estremi dell'atto:	contratto di locazione TZP20203T004460000001	
Canone annuo(€):	9.450,00	
Data dell'atto:	07/07/2020	
Comune:	Livorno	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	VIA S. OMOBONO

	Numero civico	1B
Dati catastali	Sezione	–
	Foglio	94
	Particella	2344
	Subalterno	32
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Ufficio posto in Livorno VIA S. OMOBONO con accesso dal n.c.1B, (zona B1), della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 150,00, posta al 5° piano, locata ad un canone mensile di €787,50, con scadente stato manutentivo dell'u.i.u. e in normale stato manutentivo dell'edificio. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito in data antecedente al 1967, si sviluppa su 7 piani fuori terra ed è composto da 87 unità immobiliari prevalentemente con destinazione mista: residenziale e terziario. Presenza di ascensore.	

Comparabile C_f

Fonte:	Locazione	
Estremi dell'atto:	contratto di locazione TZP20203T005661000001	
Canone annuo(€):	10.650,00	
Data dell'atto:	01/10/2020	
Comune:	Livorno	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	SCALI MANZONI
	Numero civico	19
Dati catastali	Sezione	–
	Foglio	25
	Particella	969
	Subalterno	601
	Categoria	A/10
Descrizione ed ulteriori informazioni:	ufficio posto in Livorno SCALI MANZONI con accesso dal n.c. 19, (zona B1), della superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 144,00, posta al 1° piano, locata ad un canone mensile di € 887,50, in normale stato manutentivo dell'edificio e dell'u.i.u., ottima la luminosità e areazione. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito in data antecedente al 1967, si sviluppa su 8 piani fuori terra ed 1 seminterrato ed è composto da 20 unità immobiliari prevalentemente con destinazione mista: residenziale e terziario. Presenza di ascensore.	

Tabella degli immobili in comparazione:

Direzione Provinciale di Livorno – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Lampredi, 71 – 57100 Livorno tel. 0586 013111 – dp.livorno.uptlivorno@agenziaentrate.it



Direzione Provinciale di Livorno - Ufficio provinciale - Territorio

Via Lampredi n.45 - CAP 57121 - Tel. 0586013411 - Fax 0586013472 - e-mail: dp.livorno.uptlivorno@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE
COMPARABILI (C_i = comparables)

Segmento del mercato immobiliare		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Uffici e studi professionali		Locazione	Locazione	Locazione	Locazione	Locazione	Locazione	
Fonte	Estremi	contratto di locazione TZP20223T002947000001	contratto di locazione TFZ20213T026324000001	contratto di locazione TZP20213T000595000001	contratto di locazione TZP20213T002361000001	contratto di locazione TZP20203T004460000001	contratto di locazione TZP20203T005661000001	
	Canone assunto (€)	15.000,00	12.000,00	19.200,00	10.800,00	9.450,00	10.650,00	
Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2022	2°/2021	1°/2021	1°/2021	1°/2021	2°/2020	2°/2020	1°/2022
	Livorno	Livorno	Livorno	Livorno	Livorno	Livorno	Livorno	Livorno
Indirizzo	Toponimo	PIAZZA BENAMOZEGH	VIA FAGLIOLI	VIA DI FRANCO	VIA PERONI	VIA S. OMOBONO	SCALLI MANZONI	LARGO STROZZI
	Numero civico	17	3	9	27	1B	19	1
Catastali	Sezione	--	--	--	--	--	--	--
	Foglio	94	95	94	94	94	25	94
	Part.ile	4053	2172	2370	1808	2344	969	898
	Subalterno	626	624	17	22	32	601	618
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1
	69,60	69,60	68,40	68,40	70,80	70,80	70,80	
Canoni all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	115,20	115,20	114,00	114,00	117,60	117,60	
	Massimo €/m ²	69,60	69,60	69,60	69,60	69,60	69,60	
1°/2022	Superficie in m ²	150,00	191,00	198,00	167,00	150,00	144,00	156,00
	Superficie in m ²	150,00	191,00	198,00	167,00	150,00	144,00	156,00
Lo calizzazio ne di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Ricerca ta	Ricerca ta	Normale	Normale	Ricerca ta
	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile
Tipo loggia architettonica dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Intermedio	Primo	Intermedio	Intermedio	Intermedio	Intermedio	Primo	Secondo
	3,00	1,00	3,00	4,00	5,00	1,00	2,00	2,00
Livello di piano dell'ufficio	N	N	S	S	S	SE-SO	NE-NO	NE-NO
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Qualità dell'affaccio prevalente dell'ufficio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Dotazione impianti (Ufficio)	Di pregio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Qualità distributiva	Ottimo	Normale	Normale	Scadente	Scadente	Normale	Ottimo
Stato manutentivo dell'ufficio	Ottimo	Scadente	Normale	Normale	Normale	Normale	Ottima	Ottima
	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima	Ottima
Luminosità e aerazione	Uno	Uno	Due	Due	Due	Tre	Due	Due
	Uno	Uno	Due	Due	Due	Tre	Due	Due
Numero di affacci	Uno	Uno	Due	Due	Due	Tre	Due	Due
	Uno	Uno	Due	Due	Due	Tre	Due	Due

4.4.2 Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili omogenei per ubicazione (tutti risultano nella medesima zona "B1" del subject) ma disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del canone locativo.

Per omogeneizzare il campione rispetto alla caratteristica "epoca del dato" si effettua la seguente operazione:

- riallineamento cronologico del canone unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite un coefficiente, che tenga conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Detto coefficiente, infatti, rappresenta il rapporto tra il canone centrale OMI riferito all'epoca della stima e il canone centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

Nella Tabella "Test di ammissibilità" sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i suddetti coefficienti, nonché i canoni unitari corretti, determinati dal prodotto del canone unitario rilevato per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i canoni riallineati siano compresi nell'intervallo dei canoni della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei canoni unitari previsti per l'apprezzamento del diverso stato manutentivo, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Gli immobili i cui canoni unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili. Si specifica che l'entità dell'ampliamento è stata determinata tenuto conto del costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (€/mq 400,00), determinato sulla base dei costi indicati nei prezziari DEI. Tale costo è stato rapportato all'incidenza sul canone locativo in funzione di quello che è risultato essere il rendimento medio (circa il 6%) degli immobili a destinazione direzionale nell'ambito del mercato di riferimento. Il valore così determinato (€/mq 25) è stato assunto quale prezzo implicito per la caratteristica C10 - Stato manutentivo dell'uiu."

Si precisa che, in assenza di quotazioni OMI ufficiali riferite al 1° semestre 2022, si è fatto riferimento a quelle del 2° semestre 2021.

Direzione Provinciale di Livorno – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Lampredi, 71 – 57100 Livorno tel. 0586 013111 – dp.livorno.uptlivorno@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT B1	C _{min} min. = €m ²	C _{max} max = €m ²	C' (€m ²) (da scadente a normale)
Zona OMI	15.000,00	12.000,00	19.200,00	10.800,00	9.450,00	10.650,00	69,60		
Canone rilevato (€)									
Semestre OMI di riferimento		2°/2021	1°/2021	1°/2021	2°/2020	2°/2020			115,20
Canone centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)		92,40	91,20	91,20	94,20	94,20			25,00
Coefficiente epoca K _{ep} (nella zona del comparabile) (C _{OMI} epoca stima / C _{OMI} epoca comparabile)		1,00	1,01	1,01	0,98	0,98			25,00
Canone centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		92,40	92,40	92,40	92,40	92,40			
Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (C _{OMI} zona subject / C _{OMI} zona comparabile)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
Consistenza raggugliata STCi (mq)	150	191	198	167	150	144			
Epoca dato									1°/2022
Localizzazione generale									Epoca stima: 1°/2022
Canone unitario pc (€/mq) (canone rilevato/sup. ragg.)	100,00	62,83	96,97	64,67	63,00	73,96			Canone centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject)
Canone unitario omogeneizzato p _c = p _{Ci} x k _e x k _l (€/mq)		62,83	96,25	65,52	61,80	72,55			Canone min. ammissibile = €m ² (V _{OMI} min - C')
Canone complessivo omogeneizzato P _c = p _{Ci} x ST (€)		12.000,00	19.452,63	10.942,11	9.269,43	10.446,50			Canone max ammissibile = €m ² (V _{OMI} max + C')
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	SI	SI	SI	SI			p _c min = €
									61,80

4.4.3 Tabella dati

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul canone. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul canone degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Uffici e studi professionali"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo	7
	Intermedio	8
	Ultimo	9
	Attico	13
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3

	S	4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Dotazione impianti (Uffici)	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Luminosità e aerazione	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.				
c1	Consistenza ragguagliata	150,00	191,00	198,00	167,00	150,00	144,00	156,00							
c2	Lo calizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Ricerca	2,00	Normale	1,00	Ricerca	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ricerca	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Intermedio	8,00	Intermedio	8,00	Intermedio	8,00	Intermedio	8,00	Intermedio	8,00	Intermedio	8,00	Secondo	7,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	N	0,00	S	4,00	S	4,00	S	4,00	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	NE-NO	1,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c8	Dotazione impianti (Uffici)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c9	Qualità distributiva	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c10	Stato manutentivo dell'uiu	Ottimo	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00
c11	Luminosità e aerazione	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00	Ottima	2,00
c12	Numero di affacci	Uno	0,00	Uno	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00	Due	1,00	Due	1,00

4.4.4 Tabella dei canoni impliciti

Il canone implicito o marginale di una caratteristica esprime la variazione di canone al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del canone, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione e il canone marginale unitario.

I canoni marginali sono stati ricavati da indagini di mercato, listini immobiliari o dalla letteratura di riferimento.

Costituisce un'eccezione quello relativo alla consistenza, che è stato assunto pari al canone unitario minimo (P_{\min}) riscontrabile fra i comparables ammessi, ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il canone minimo individuato per ottenere un metro quadrato in più di superficie.

Assemblati gli elementi comparabili è possibile procedere alla valutazione del subject attraverso il confronto dei comparables con l'immobile in stima, la cui prima fase del procedimento prevede la compilazione della tabella dei dati utilizzando le informazioni raccolte nella apposita scheda precedentemente descritta con l'attribuzione di punteggi alle singole caratteristiche degli immobili.

Direzione Provinciale di Livorno – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Lampredi, 71 – 57100 Livorno tel. 0586 013111 – dp.livorno.upt@agenziaentrate.it

TABELLA "D" - CANONI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	CANONI IMPLICITI						
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cm ^h	€/m ²	1,00	61,80	61,80	61,80	61,80	61,80	61,80	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	10,0%	1.500,00	1.200,00	1.945,26	1.094,21	926,94	1.044,65	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,0%	750,00	600,00	972,63	547,11	463,47	522,32	
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XPci	€	10,0%	1.500,00	1.200,00	1.945,26	1.094,21	926,94	1.044,65	
c5	Livello di piano dell'ufficio (Ufficio)	Kc5XPci	€	5,0%	750,00	600,00	972,63	547,11	463,47	522,32	
c6	Orientamento prevalente dell'ufficio	Kc6XPci	€	6,0%	900,00	720,00	1.167,16	656,53	556,17	626,79	
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ufficio	Kc7XPci	€	5,0%	750,00	600,00	972,63	547,11	463,47	522,32	
c8	Dotazione impianti (Ufficio)	Kc8XPci	€	10,0%	1.500,00	1.200,00	1.945,26	1.094,21	926,94	1.044,65	
c9	Qualità distributiva	Kc9XPci	€	5,0%	750,00	600,00	972,63	547,11	463,47	522,32	
c10	Stato manufattivo dell'ufficio	Kc10XSts	€	25,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	
c11	Luminosità e aereazione	Kc11XPci	€	5,0%	750,00	600,00	972,63	547,11	463,47	522,32	
c12	Numero di affacci	Kc12XPci	€	2,0%	300,00	240,00	389,05	218,84	185,39	208,93	

4.4.5 **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella tabella di valutazione si procede a calcolare il canone locativo dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i canoni impliciti, i canoni dei comparabile per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il canone implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei canoni impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare.

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il canone complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del canone rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{\text{ci}} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile canone locativo del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei canoni corretti. Eventuali canoni corretti che si discostino dal canone medio determinato per una percentuale superiore all'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima (nel caso specifico del 10%), devono essere scartati e il canone deve essere ricalcolato come media aritmetica dei canoni corretti residui e reiterato il procedimento di verifica.

Direzione Provinciale di Livorno – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Lampredi, 71 – 57100 Livorno tel. 0586 013111 – dp.livorno.uptlivorno@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI SINTESIVALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		
		Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	
c1	Identificativo	6,00	370,78	-35,00	-2.62,87	-42,00	-2.595,44	-1100	-679,76	6,00	370,78	2,00	74,155	
c2	Consistenza ragguagliata	100	1500,00	100	1200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	926,94	100	1044,65	
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c6	Livello di piano dell'uiu (Ufficio)	-100	-750,00	100	600,00	-100	-972,63	-100	-547,11	-100	-463,47	100	522,32	
c7	Orientamento prevalente dell'uiu	100	900,00	100	720,00	-3,00	-3.501,47	-3,00	-1969,58	-2,00	-112,33	0,00	0,00	
c8	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c9	Dotazione impianti (Uffici)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c10	Qualità distributiva	-100	-750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c11	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	100	3.900,00	100	3.900,00	2,00	7.800,00	2,00	7.800,00	100	3.900,00	
c12	Luminosità e aerazione	0,00	0,00	2,00	1200,00	0,00	0,00	100	547,11	100	463,47	0,00	0,00	
	Numero di affacci	100	300,00	100	240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-100	-85,39	0,00	0,00	
	$\Sigma \Delta P_i$		1.570,78		5.697,13		-3.169,54		5.150,66		7.800,00		6.208,53	
	P_c		15.000,00		12.000,00		19.452,63		10.942,11		9.269,43		10.446,50	
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		16.570,78		17.697,13		16.283,09		16.092,77		17.069,43		16.655,03	
	P_c corretto		106,22		113,44		104,38		103,16		109,42		106,76	107,23
	$\Delta_{medio} \%$		-0,94%		5,79%		-2,66%		-3,80%		2,04%		-0,44%	10%
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1ª sintesi (€) 16.727,88

In considerazione di quanto esposto ai precedenti punti, il più probabile valore locativo annuo attribuibile alla unità immobiliare posta al piano secondo e censita al foglio 94 p.lla 898 sub. 618 risulta essere determinato in € 16.727,88 arrotondato in cifra tonda in **€.17.000,00** (Euro diciassettemila /00).

5. CONCLUSIONI

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del più probabile canone locativo imputabile dell'immobile in esame.

La Camera di Commercio di Maremma e Tirreno con sede in Livorno - Piazza del Municipio n.48 - ha richiesto, con nota prot. 13280 del 27.05.2022 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Livorno - Territorio, la stipula di un accordo di collaborazione per la redazione di una perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore locativo di una unità immobiliare a destinazione terziaria, posta in comune di Livorno, Largo Strozzi n. 1 angolo Via Monte D'Oro.

Per lo svolgimento della richiesta attività è stato sottoscritto specifico accordo di collaborazione in data 14.06.2022 acquisito al protocollo n. 44104.

Questa Agenzia ha preso visione delle norme urbanistiche, acquisito tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per una completa indagine estimale, ha eseguito il sopralluogo interno in data 09.08.2022.

Il valore locativo del bene è stato determinato, in base alle condizioni di contorno con il procedimento derivato dal Market Comparison Approach.

I presupposti ed i limiti della presente valutazione possono essere sinteticamente riepilogati come segue:

- la valutazione è stata effettuata considerando il bene libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli, in considerazione del fatto che non si ha notizia di altri diritti reali gravanti su di essi;
- non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico degli immobili;
- la presente stima è fornita al solo scopo di determinare il più probabile valore locativo attribuibile al bene in esame, con esplicito diniego ad ogni altro tipo di utilizzo.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, il più probabile canone annuo dell'immobile, riferito all'attualità e considerato libero da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, nell'ipotesi che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto, è stato determinato come segue:

- per l'unità immobiliare censita al foglio 94 p.lla 898 sub. 618 il più probabile canone locativo annuo risulta essere determinato in € 16.727,88 arrotondato in cifra tonda in **€. 17.000,00** (Euro diciassettemila /00);

Livorno 24/08/2022

Il Responsabile Tecnico
Donato Candalino
Firmato digitalmente

Il Direttore
Umberto Ruggieri
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

ALLEGATI

1

Immagini comparables

1. Immagini comparables



Comparabile Ca Livorno fg.94 p.IIa 4053



Comparabile Cb Livorno fg.95 p.IIa 2172



Comparabile Cc Livorno fg.94 p.IIa 2370



Comparabile Cd Livorno fg.94 p.IIa 1808



Comparabile Ce Livorno fg.94 p.Ila 2344



Comparabile Cf Livorno fg.25 p.Ila 969